

IL COMMENTO

Sergio Vigorito,
Ceo Servigo Real Estate

EFFETTO LOCKDOWN: CASE AMPIE CON GIARDINO E TERRAZZO, SPAZI SMARTWORKING, DOMOTICA



Sono cambiate tante cose anche nel concetto di movimento. Prima della drammatica pandemia, i flussi convergevano principalmente verso il "centro". Stiamo parlando di un centro di grande forza gravitazionale come Milano. Gli effetti collaterali li conosciamo un po' tutti: traffico, rumore, inquinamento, grande impiego o meglio spreco di tempo. Alcuni stili di vita, quelli che si sono trasformati in modo eclatante, hanno portato nuova linfa alle periferie green e ben collegate, che adesso non sono considerate luoghi di lontananza da ciò che conta davvero. Non sono più soluzioni di categoria minore o addirittura marginale. Alcune località nella prima cerchia della periferia, sono diventate il fulcro di nuove situazioni nelle quali il lavoro viene a casa e non va raggiunto in modo dispersivo o poco sostenibile. In questa contingenza la casa deve sommare il comfort dell'abitazione alla praticità dell'ufficio senza che queste due attività si danneggino l'una con l'altra. L'ideale è poterle integrare.



ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Considerate le previsioni positive del mercato per l'anno in corso, si riscontra che sia la vendita sia l'acquisto di immobili residenziali possono diventare una buona opportunità di investimento, seguendo il mercato in modo da sfruttare le occasioni giuste. In questo senso, l'abbassamento dei prezzi favorisce le transazioni anche a livello di investimento, tenendo presente che i prezzi potranno andare al rialzo al seguito della ripresa economica a livello regionale.

La zona di Porta Venezia è considerata centrale e rappresenta circa il 2% delle transazioni, con un prezzo degli appartamenti abbastanza alto; il 60% circa degli immobili ha un prezzo compreso tra i 5.250 €/mq per i trilocali e i 7.850 €/mq per gli attici per le vendite; tra i 20 €/mq e i 25 €/mq per le locazioni della stessa tipologia.



TREND DEL PERIODO

Fino a qualche anno fa, comprare una casa per metterla a reddito era un investimento interessante che garantiva una rendita interessante. Oggi, con la pandemia ancora in corso, ci si può chiedere se valga ancora la pena di fare degli investimenti su immobili da dedicare all'affitto. Nonostante il periodo e la possibile introduzione della tassa patrimoniale, in linea di massima la risposta può essere positiva, visto che al calo dei prezzi di acquisto corrisponde una costante tendenza al rialzo dei prezzi dei canoni di locazione, in aumento soprattutto nelle grandi città.



**TASSO
Euribor**

-0,50%
a 12 mesi

-0,51%
a 6 mesi

-0,53%
a 3 mesi

-0,55%
a 1 mese

**TASSO
Eurirs**

0,5%
a 30 anni

0,47%
a 20 anni

0,37%
a 15 anni

0,11%
a 10 anni

Fonte: Euribor.it (26.04.2021)